

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

CASTILLEJA DE LA CUESTA

2.018 – 2.022

Documento Inicial

ANEXOS

ANEXO 1. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACION CIUDADANA.

ANEXO 2. ENCUESTAS.

ANEXO 3. CONCLUSIONES ENCUESTAS

ANEXO 4. EDIFICIOS APTOS PARA ASCENSOR

ANEXO 5. PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

ANEXO 6. PROGRAMAS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

ANEXO 7. RESUMEN EJECUTIVO.

PROMUEVE:

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA



REDACTA:

TERNERA SOLUCIONES INTEGRALES S.L.

GRUPO  I/GMA
CONSULTORES

RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO Y FINALIDAD.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo establece que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”.

El objetivo fundamental del presente del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castilleja de la Cuesta es el poder garantizar el acceso a una vivienda digna para todos, como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.

La finalidad del presente documento es que una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, se articulen las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS se acompaña de un Plan de Comunicación y Participación que posibilita la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

CONTENIDO.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) Se estructura en tres bloques: Información y diagnóstico, definición de objetivos y estrategias y programa de actuación.

1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO: se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

2. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS: se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta.

3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN: Este contiene una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretenden adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, se aborda contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan se construye desde el inicio colectivamente.

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

Contexto.

El municipio de Castilleja de la Cuesta, de apenas 2,2 kilómetros cuadrados, se sitúa en el límite oriental de la meseta del Aljarafe en la zona de contacto con la llanura aluvial del Guadalquivir, a cinco kilómetros de distancia de Sevilla.

El proceso de formación del “área metropolitana” de Sevilla, ha supuesto para el municipio una profunda alteración de su estructura territorial al dividirlo la autovía de Huelva A-49 y de las funciones de su red viaria histórica introduciendo tráfico metropolitano en el casco urbano al convertirse la antigua carretera de Huelva en vía urbana de paso hacia Gines, Bormujos,...

Así pues, en la actualidad es la inserción en la aglomeración urbana de Sevilla el hecho más determinante en la estructuración territorial del municipio de Castilleja de la Cuesta.

Las relaciones metropolitanas de Castilleja de la Cuesta han alcanzado el suficiente grado de complejidad como para no gravitar en exclusiva sobre Sevilla sino que se producen fuertes interrelaciones con los municipios colindantes especialmente Gines, Bormujos y Tomares, en los aspectos laborales, de servicios, sanitarios, educativos,...etc.

Análisis de la población y demanda residencial

Castilleja de la Cuesta cuenta con 17.429 hab (Censo 2017).

La mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 65 años representando el 58,68%. Que se corresponde con la población en edad de trabajar

El Incremento de la población relativa para los últimos 10 años en Castilleja de la Cuesta es del 2,89 %. Con respecto a la provincial es del 4,80% lo que supone casi la mitad, es decir se encuentra prácticamente estancado. Esto es debido fundamentalmente a la falta de disponibilidad de suelo para viviendas.

En cuanto a la evolución futura la población del municipio de Castilleja de la Cuesta, muestra una tasa de reposición de 121,18%, por tanto la capacidad de reposición de la población está asegurada.

Se observa en la serie una reducción de la tasa de crecimiento natural, mientras que la tasa de crecimiento migratorio es variable. Esta reducción de la tasa de crecimiento de 6,31 a 2,34 en 9 años hace que se refleje en un envejecimiento paulatino de la población como se verá más adelante cuando estudiemos las proyecciones de población y hogares.

El número de extranjeros en 2016 es de 707 (un 4% de la población) siendo el principal país de procedencia Marruecos.

La mayor parte de extranjeros europeos tienen su origen en Rumanía, aunque aparecen representados gran número de países europeos.

La edad media de la población española es de 40 años mientras que la de extranjeros es de 35 años.

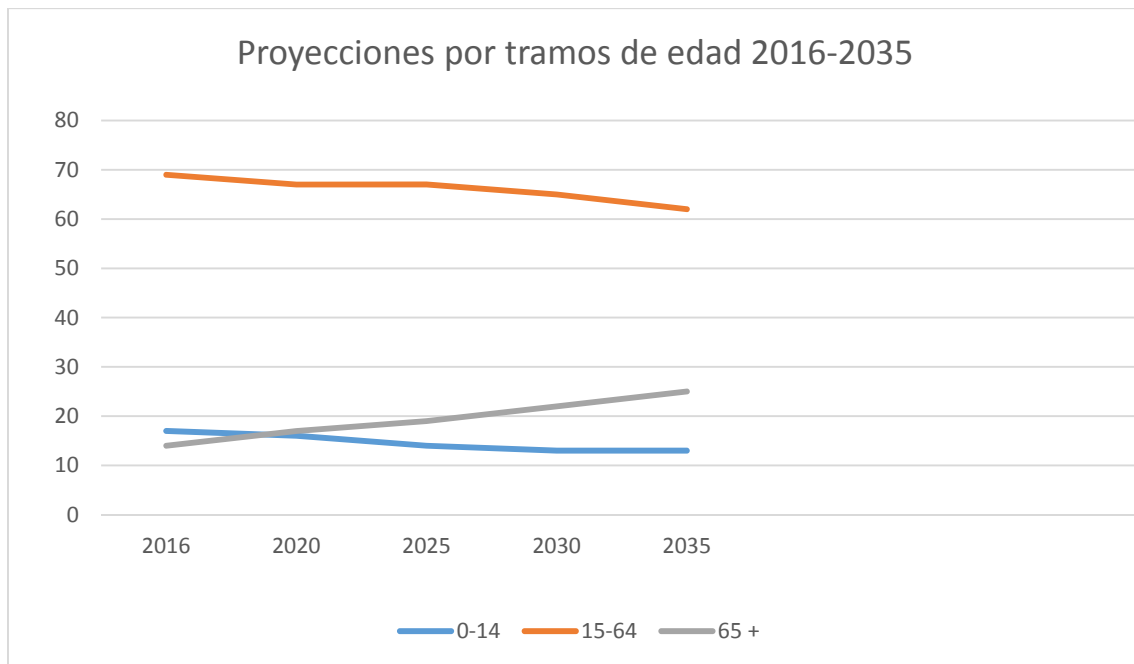
Podemos añadir que la población de extranjeros es similar a la del entorno del Aljarafe sevillano y a la media de la provincia, aunque destaca en este caso el alto porcentaje de marroquíes.

Como se puede apreciar, en el gráfico de proyección de la población, las variaciones anuales a partir de 2015 mantienen un ritmo de crecimiento ligeramente creciente pero prácticamente estable hasta alcanzar una estabilidad total a partir de 2026.

Por tramos de edad, las proyecciones obtenidas muestran que la población de 0-19 años va decreciendo principalmente por una disminución de la natalidad. Lo mismo ocurre con la población entre 15 y 64 años, donde se concentra la población activa. Por el contrario se observa un crecimiento progresivo significativo de la población de más de 65 años (pensionistas) que va a derivar no solo en un cambio en la economía sino en el modelo de hogar como veremos más adelante.

Podemos observar claramente que se produce un descenso paulatino de la población de corta edad y de edad activa y un aumento paulatino de mayores de 65 años es decir pensionistas.

Poco apreciable para el periodo de estudio pero muy significativo en la proyección hasta 2035.



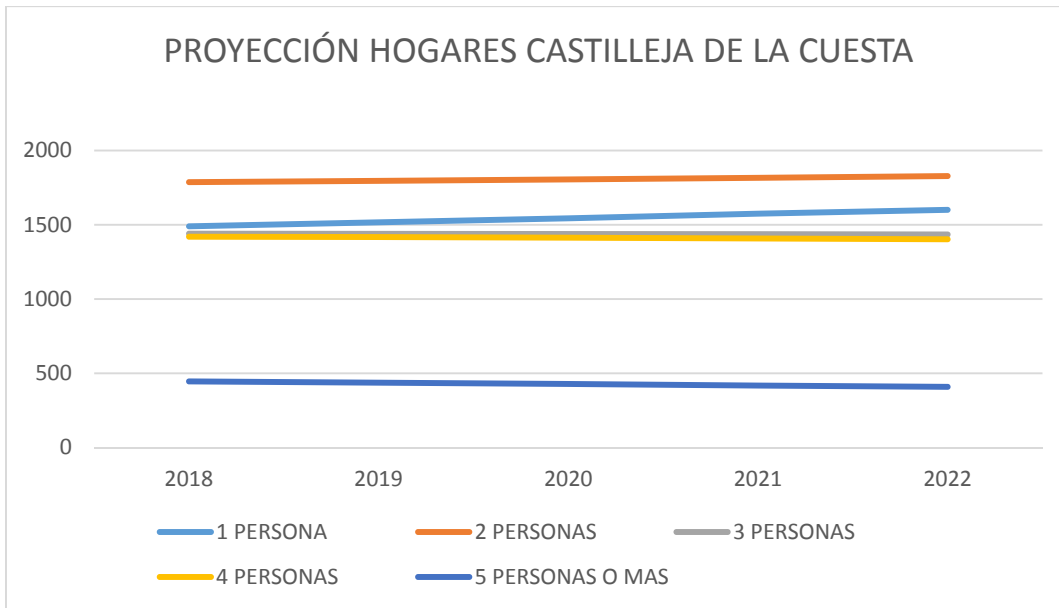
La tendencia provincial sería aumentar de manera importante los hogares ocupados por una sola persona y aumentar ligeramente los ocupados por dos personas. Se estabilizan los de tres personas y disminuyen ligeramente los ocupados por 4 personas.

En Castilleja de la Cuesta se observa una progresiva reducción del número de personas por hogar que es acorde con la proyección de la población y con la evolución de cada grupo de edad.

Al disminuir el número de ocupantes nos encontramos con una mayor proporción entre la superficie de la vivienda y los ocupantes y además con un aumento de hogares ocupados por una sola persona.

Mientras se mantienen prácticamente estables (con las mismas tendencias que a nivel provincial pero menos acusadas los hogares con 2 o más personas), podemos decir que claramente aumentan en la serie el número de hogares con 1 persona (al igual que ocurre a nivel provincial). Esto se corresponde con el aumento de personas mayores que viven solas, un problema clave detectado en este estudio y sobre el que hay que poner en marcha estrategias de protección.

Nos vamos a encontrar además que las viviendas son excesivamente grandes para una sola persona o dos de avanzada edad, que si bien en su momento era adecuada, en la actualidad no siempre están dotadas de los servicios requeridos por las personas de este grupo de edad.



El mayor número de demandantes de vivienda protegida se corresponda con el grupo de edad de menores de 35 años., es decir personas jóvenes que quieren emanciparse y su situación económica no se lo permite. Este hecho se refleja también en el IPREM. La mayor parte son de los demandantes son estas personas jóvenes con unos ingresos inferiores a 1 IPREM.



JOV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
494	17	76	12	0	42	2	10	41	8	0	0	0	1

Pese a las dificultades económicas observadas en los demandantes de vivienda protegida, la gran mayoría (92,5%) opten por un régimen de compra o alquiler con opción a compra frente al uno de alquiler (7,5%). Esto puede ser debido a la escasa cultura del alquiler que existe en España en general y en Andalucía en particular frente a otros países de Europa, donde el alquiler es la primera opción principalmente en los jóvenes que optan a la primera vivienda cuando se emancipan. También es debido a los prejuicios existentes con respecto al alquiler dada la escasa cobertura legal, lo que hace necesario el desarrollo de políticas para el fomento del alquiler.

Desde la parte del posible arrendador también existen reticencias al alquiler como se observa en los datos que se recogen en capítulos posteriores. La oferta de alquiler en el municipio es mínima, y también se deduce de las encuestas realizadas puerta por puerta donde se refleja que casi nadie está dispuesto a alquilar su vivienda.

Mercado de viviendas.

Puede observarse el escaso número de transacciones de vivienda protegida frente al de vivienda libre, ya sea nueva o de segunda mano. Esto es debido a varios factores:

- Escasa oferta de vivienda protegida en Castilleja de la Cuesta. No existe reserva procedente del PGOU en vigor.
- Dificultad para la obtención de préstamos hipotecarios para el perfil del demandante.

Este hecho da una importancia tremenda al mercado de alquiler que se encuentra infrautilizado, y es totalmente necesario.

Actualmente existen un total de 286 viviendas en manos de entidades financieras.

No hay oferta de viviendas protegidas.

Las actuaciones deberían girar en torno a dos ejes fundamentales: el arrendamiento y la rehabilitación de inmuebles; intentando priorizar las problemáticas y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales, antes de desarrollar políticas generalizables al conjunto de la población. Se necesitan políticas públicas con alta capacidad de transformación que incentiven el arrendamiento a largo plazo, tanto de carácter protegido como fomentando el desarrollo de un mercado libre y competitivo del alquiler.

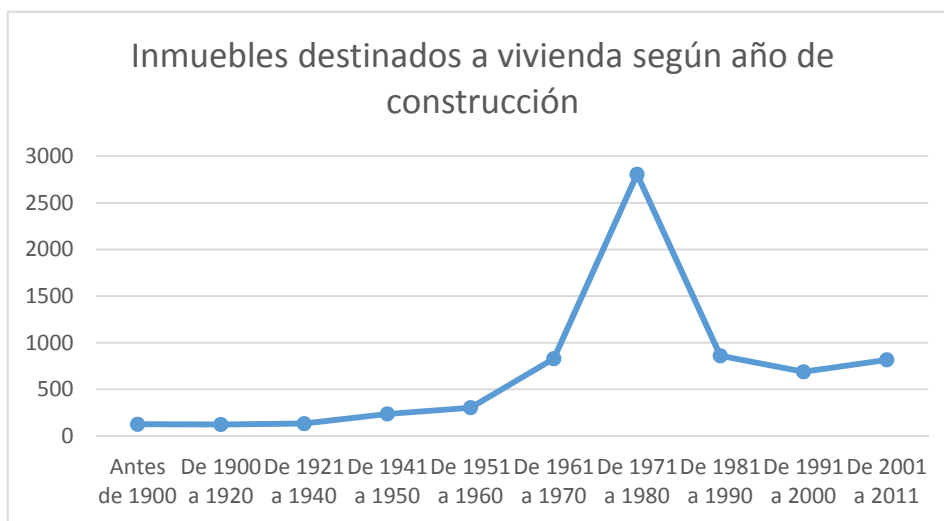
Parque de viviendas

A nivel estructural podemos diferenciar tres grandes zonas:

1. Casco antiguo. Caracterizado por la tipología urbana tradicional donde se incorporan en los años 60-70 algunos bloques de viviendas.
2. Ensanche sur, que se extiende a lo largo de la autovía y se desarrolla al sur de la misma. Se caracteriza por urbanizaciones de vivienda adosada intercalada por bloques de viviendas, existiendo además un gran sector Nueva Sevilla constituido exclusivamente por bloques plurifamiliares.
3. Ensanche norte, donde se han desarrollado numerosos planes parciales constituidos por vivienda adosada y pareada. Es la fase de crecimiento más reciente

Quedan únicamente dos sectores de suelo a desarrollar que son El Valle, al norte y El Morisco, al sur (actualmente Suelo Urbanizable No Sectorizado)

Vemos que existe una gran expansión en los años 70 coincidiendo con el desarrollo de Nueva Sevilla, siendo a partir de 1960, con la consolidación como municipio del área metropolitana de Sevilla cuando comienza su expansión, que luego se mantiene durante las décadas posteriores a un ritmo inferior.



Podemos observar que la mayor parte de los edificios destinados a viviendas se encuentran en buen estado siendo muy pocos los que necesitan mejoras urgentes.

No podemos hablar de infraviviendas en el municipio.

La mayor parte de las viviendas presentan dos plantas, lo que es propio de la vivienda urbana tradicional y de las promociones de unifamiliares adosadas, que se han desarrollado en las últimas décadas.

También existe vivienda plurifamiliar en bloque de 4 y más plantas que se localiza en el propio casco histórico y sobre todo en la barriada de Nueva Sevilla que se desarrolló en los 70 y alberga casi la mitad de la población.

Instalaciones:

Actualmente no existen edificios de 9 o más plantas sin ascensor, debiéndose concentrar las medidas urgentes en edificios de 3,4 y 5 plantas.

Con respecto a los edificios con más de tres plantas que carecen de ascensor tenemos que los de 3 y 4 plantas prácticamente la totalidad carece de ascensor. Solo el 12,5% de los de 5 plantas lo tienen y los de más plantas disponen todos de ascensor.

No constan viviendas sin agua corriente.

La gran mayoría de los inmuebles cuentan con sistema de evacuación a la red municipal, Tan solo un 0,42% disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos.

Actualmente el 100% dispone de aseo.

La gran mayoría opta por sistemas de calefactores o aires acondicionados frío-calor.

Todas las viviendas disponen de algún sistema de calefacción aunque sean calefactores portátiles (estufas, radiadores etc).

Vemos que la mayoría dispone de bombonas de gas siendo cada vez más frecuente la instalación eléctrica completa (termo eléctrico, vitrocerámica etc).

El 90% dispone de internet, quedando relegado el 10% a viviendas habitadas solo por personas mayores.

Tan solo un 20% dispone de plaza de garaje Es un problema importante, principalmente en el casco histórico y especialmente en Nueva Sevilla, donde vive casi la mitad de la población.

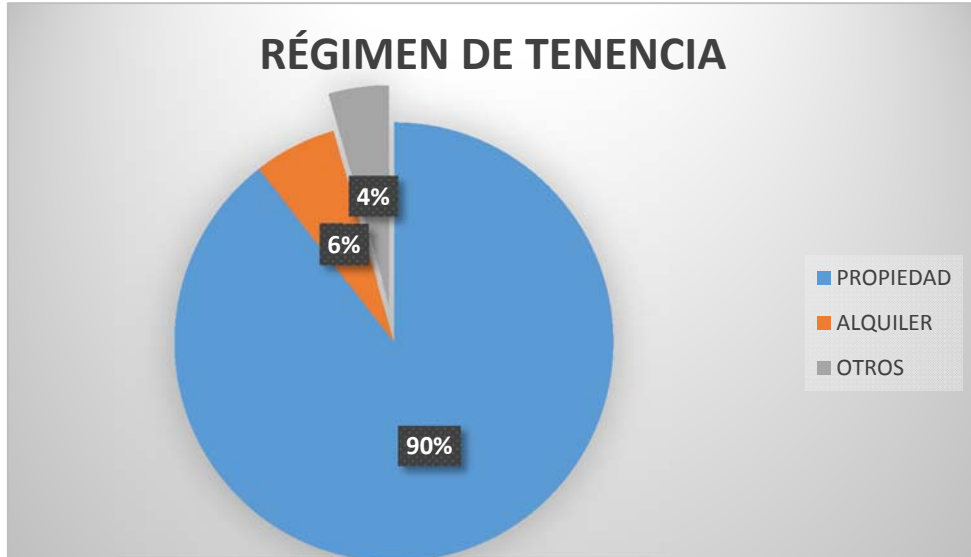
Se detecta también de forma generalizada problemas de escalones a nivel urbano y de acceso a las viviendas motivados por los desniveles topográficos existentes en Castilleja de la Cuesta, siendo necesarias actuaciones en pro de la accesibilidad.

La infravivienda no tiene relevancia.

No se han detectado áreas susceptibles de rehabilitación integral pero sí la necesidad de actuaciones localizadas sobre edificios y algunas de índole urbano para mejora de accesibilidad y movilidad.

Régimen de tenencia

El 90% tiene la vivienda en propiedad siendo frecuente las hipotecas sobre todos en viviendas no muy antiguas y personas jóvenes.



El 84% de las viviendas son principales según los datos estadísticos. Sin embargo las encuestas del PMVS arrojan unos datos que superan el 90%. Las viviendas vacías no llegan a 500.

Estimamos pues una oferta de alquiler de apenas un 2-3% respecto a las viviendas vacías existiendo una oferta de vivienda en venta más de 10 veces a la vivienda de alquiler.

Incidencia del PGOU

El planeamiento en vigor tiene pues casi agotada la capacidad en lo que se refiere al suelo urbano para todos los usos previsto, quedando pendientes de ejecutar solo 150 viv (protegidas) en **La Valdovina**. En consecuencia puede considerarse que el actual planeamiento urbanístico de Castilleja de la Cuesta está prácticamente ejecutado y ha cumplido la casi totalidad de los objetivos que se había propuesto.

Actualmente, en suelo urbanizable están ejecutadas todas las previsiones sobre el suelo urbanizable ordenado, excepto las modificadas en la Adaptación a la LOUA del PGOU en lo referente al sector de **El Valle** que suponen un máximo de 512 viv (protegidas al menos en un 80%). Permanece sin sectorizar el único suelo vacante correspondiente a **El Morisco**. El Avance del nuevo PGOU de 2011 prevé para este suelo un uso terciario, pero está la posibilidad de reconsiderar este criterio y compatibilizar el uso residencial lo que incrementaría una futura oferta de vivienda en el municipio de Castilleja de la Cuesta.

DOCUMENTO DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

OBJETIVOS	ESTRATEGIAS
<p>1.Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.</p> <p>2.Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda,.</p> <p>3.Promover la inclusión en el mercado preferentemente de alquiler de las viviendas deshabitadas existentes en el municipio.</p> <p>4.Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares, articulando medidas para su adecuación o su segregación para posibilitar su utilización por más de una unidad familiar.</p> <p>5.Establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.</p> <p>6.Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.</p> <p>7.Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional, y de ahorro energético</p> <p>8.Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial,</p> <p>9.Promover actuaciones de regeneración y renovación del espacio público urbano.</p>	<p>Uso adecuado (cumplimiento de las función social) de las viviendas:</p> <p><u>Afloramiento de viviendas existentes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Revisar el resultado oferta/demanda derivado del estudio de viviendas del municipio. - Ver la disponibilidad existente. - Movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento mediante convenios con bancos, programas de ayudas y convenios con particulares para el fomento del alquiler etc. Concienciación y protección ciudadana al respecto. - Dar a conocer la existencia de los Programas de ayuda al alquiler de vivienda. - Promover la construcción de vivienda protegida por parte de promotores públicos y privados, mediante acuerdos y puesta a disposición de suelo en condiciones ventajosas para promoción de vivienda protegida, y en especial para el régimen de alquiler. - Favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a los colectivos más necesitados: jóvenes, ancianos y colectivos socialmente vulnerables, a través de programas específicos municipales.

OBJETIVOS	ESTRATEGIAS
	<ul style="list-style-type: none"> - Hacer un plan de gestión para el mantenimiento del parque de viviendas protegidas que garantice su uso correcto mediante inspecciones periódicas. <p>Promoción de viviendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se hace necesario promocionar especialmente la vivienda protegida en los sectores que aún quedan por desarrollar y especialmente en régimen de alquiler. - Promover la realización de convenios entre administración local y promotores privados para la ejecución de viviendas protegidas en los suelos a desarrollar. <p>Patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favorecer la promoción de vivienda protegida en el suelo municipal del Sector del Valle. <p>Posibilitar mediante el planeamiento urbanístico el desarrollo de los suelos existentes en el sector del Morisco para posibilitar el uso compatible residencial a fin de obtener un parque público de vivienda protegida</p>

OBJETIVOS	ESTRATEGIAS
	<ul style="list-style-type: none">- Destino de las cesiones correspondientes al 10 % del aprovechamiento lucrativo residencial correspondiente al Ayuntamiento por ejecución del planeamiento podrá destinarse a vivienda protegida.- Poner a disposición de los de los agentes públicos y privados que vayan a asumir la promoción de las viviendas protegidas el patrimonio municipal de suelo en condiciones ventajosas de forma que se facilite la promoción- Reconsiderar la calificación de este suelo terciario del El Morisco, compatibilizándolo con el uso residencial, posibilitando de esta forma la creación de una oferta de vivienda protegida.- Como en el Sector del Valle aún no se ha desarrollado íntegramente y el 80% es de propiedad municipal se plantea como estrategia modificar los parámetros urbanísticos y reestructurar el sector, aumentando la edificabilidad, y posibilitar así la promoción de vivienda protegida.-

OBJETIVOS	ESTRATEGIAS
	<p>Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eliminación de barreras arquitectónicas para facilitar la accesibilidad y movilidad funcional (escaleras de entradas, y en espacios públicos y privados, dotar de ascensores a edificios de más de 3 plantas etc). - Subsananr deficiencias en la conservación y mantenimiento de envoltente de los edificios. - Impulsar la eficiencia energética de los edificios. - Realización de informes de evaluación de edificios. - Reactivar el parque de viviendas vacías en manos de entidades financieras en colaboración con el propio Ayuntamiento. - Profundizar en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación. <p>Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.</p> <p>No se ha detectado infravivienda en el municipio.</p> <p>Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dar a conocer la existencia de los programas de ayuda a la rehabilitación y crear nuevos programas específicos. - Promover la accesibilidad en los edificios de viviendas, incluyendo la dotación de ascensores a los edificios de tres o más plantas mediante programas de ayuda. - Promover actuaciones para eliminar barreras arquitectónicas de carácter urbano. - Promover actuaciones sobre las viviendas existentes que por sus

características permitan su división al objeto de aumentar el número de viviendas disponibles para el régimen de alquiler. Establecer un programa al respecto.

- Promover la adaptación de vivienda para el uso de personas mayores dado que se prevé un incremento paulatino de población mayor de 65 años.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, especialmente en lo referente a la incidencia de la autovía a-49 que divide en dos el suelo urbano de Castilleja de la Cuesta y en la mejora de accesibilidad y movilidad funcional en Nueva Sevilla. Y casco histórico. Programar actuaciones encaminada a poner en valor los espacios libres y establecer una ronda de circunvalación que reduzca la presión del tráfico en el casco histórico y en calle Real.

Programar diversas actuaciones en coordinación con el Planeamiento urbanístico, que se detallarán en el capítulo siguiente, encaminadas a dar solución a esta problemática de índole urbana.

De esta forma se pretende conseguir una mejora en la calidad del entorno urbano donde se localiza la vivienda favoreciendo la habitabilidad, accesibilidad, la interrelación social y en resumen la calidad de vida de los habitantes.

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:

- Promover la prestación de los servicios a los ciudadanos que

faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda mediante un servicio de mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

- Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.

- Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:

- Llevar a cabo desde el Ayuntamiento funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.
- Reapertura y Actualización del Registro de Demandantes de vivienda protegida con oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas como es el caso de la puesta en marcha de un programa que posibilite un mayor aprovechamiento de las mismas mediante su posible segregación o división para posibilitar su utilización por más de una unidad familiar.

DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN

VIVIENDAS

Obtenemos unas necesidades totales de viviendas protegidas de 910 viv. para el horizonte 2022.

Proponemos las siguientes:

- 1. Afloramiento de las viviendas vacías**
- 2. Promoción de nuevas viviendas protegidas.**

Oferta de viviendas vacías:

Entidades bancarias 286 (seguras) . Si consideramos que a través de convenios con la Banca pueda ponerse en el mercado de alquiler un 50% de las disponibles tendríamos 143 viv

El resto se oferta en venta.....143 viv.
Siendo en su totalidad libres.

Particulares 524 (no fiable.).

Ofertadas en venta en la los portales inmobiliarios tenemos ya..... 294 viv.
Siendo en su totalidad libres.

Ofertadas en régimen de alquiler en los portales inmobiliarios..... 16 viv

Ofertas de vivienda nueva:

Avda. Antonio Mairena, 36 (libres)..... 8 viv

Sector la Valdovina (Protegidas)..... 150 viv

Sector el Valle (tras reestructuración urbanística. Estimación)..... 512 viv

80% Protegidas (para alquiler)..... 409 viv

Sector El Morisco (Tras reestructuración urbanística. Estimación)..... 300 viv

80% Públicas para venta o alquiler)..... 240 viv

Total oferta de vivienda posible.....1.566viv

Total oferta de vivienda protegida posible 799 viv

Total oferta de vivienda protegida de alquiler posible..... 799 viv

Podemos concluir que con las actuaciones propuestas se cubriría el 100% de demanda de vivienda prevista aunque no al 100 % la demanda de vivienda protegida ya sea en régimen de alquiler o venta que presentaría un déficit de 111 viv, por lo que sería necesarios programas complementarios encaminados a la puesta de alquiler protegido de viviendas en manos de bancos y particulares con garantías de la Administración pública y ayudas a este alquiler.

De esta forma podrían entrar en la oferta de vivienda protegida parte del restante existente en manos de entidades bancarias y parte de las actualmente ofertadas en los portales inmobiliarios exclusivamente para ventas.

Para incrementar la oferta de vivienda, han de establecerse

1- Mecanismos para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias tanto privadas como entidades bancarias y ayudas a las inquilinas.

2.- Mecanismos para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

3.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

5. Actuaciones dirigidas a facilitar la rehabilitación y segregación de viviendas grandes ocupadas por una o dos personas.

Posteriormente se procedería a hacer una campaña que motive e incentive a estas personas para a puesta a disposición de su vivienda tras su rehabilitación, o acondicionamiento que posibilite dividir la misma.

6.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público una vez inventariado.

7.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler en los nuevos sectores a desarrollar.

8.-Se han de definir de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP. Dichos procedimientos quedarán detallados en dichas ordenanzas

SUELO.

1. Se propone reestructurar el Sector del Valle definiendo nuevas determinaciones urbanísticas que posibiliten la construcción de vivienda protegida que se destinará preferiblemente al mercado de alquiler.
2. Se propone la recalificación del Sector El Morisco para compatibilizar el uso residencial.
3. Se definirán las actuaciones a promover vivienda protegida con destino a los grupos con menor índice de renta, sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en los sectores a desarrollar, en base a lo dispuesto en el art. 17.8 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía(LOUA)
4. En los nuevos suelos de uso residencial llevará a cabo la reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la LOUA, correspondiente al menos a un 30 % de la edificabilidad residencial siendo aconsejable que se aumente esta proporción como ya hemos visto.

REHABILITACIÓN:

Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

1. Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva y unifamiliares con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

En cuanto a las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas, proponemos las siguientes líneas generales de actuación:

- a) **La delimitación de una serie de Áreas** donde debe tramitarse la consideración de Actuación Protegida en materia de rehabilitación, tanto para la rehabilitación de:
 - Conservación, para el confort, salubridad y seguridad de sus habitantes.
 - Eficiencia energética de estas edificaciones, para conseguir la mejora del consumo energético, abaratamiento de costes de consumos, y la disminución de emisión de CO2 a la atmosfera.
 - Accesibilidad, que permita el acceso universal a todas estas edificaciones y consiga que personas con discapacidad puedan tanto acceder a estas viviendas, como sus habitantes discapacitados puedan realizar una vida normalizada y puedan salir y entrar de ellas con

normalidad. En estas Áreas, las administraciones públicas deberán fomentar con ayudas e incentivos la rehabilitación y regeneración urbana.

- b) **La convocatoria de ayudas municipales a la rehabilitación.** Proponemos continuar con la iniciativa municipal de incentivos a la rehabilitación de edificaciones, tanto en el centro histórico de la ciudad como en las barriadas, con base a las ordenanzas vigentes de subvenciones a la rehabilitación.

Dentro de estas ayudas entrarían las actuaciones ya mencionadas, dirigidas a facilitar la rehabilitación y segregación de viviendas grandes ocupadas por una o dos personas para su máximo aprovechamiento.

MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

Se proponen actuaciones concretas como pueden ser entre otras:

- a) La renovación del espacio urbano de Nueva Sevilla mediante eliminación de barreras arquitectónicas que faciliten la movilidad funcional, la creación de una gran plaza a ubicar en una plataforma sobre la autovía (plaza puente) que posibilite la unión norte y sur evitando la partición actual del municipio, tal y como se recoge como propuesta en el en el Avance del PGOU.
- b) Poner en valor todas las zonas verdes existentes y que conforma una de las mayores riquezas ambientales del municipio.
- c) Establecer un viario perimetral al norte del camino de la Hijueta de la Gitana tal y como se recoge como propuesta en el en el Avance del PGOU.
- d) Diseño de los bulevares en la avenida de Sevilla transformando una carretera en un espacio urbano y en la avenida de Bormujos. También aparece recogido en el Avance del PGOU.

Programa de actuaciones a nivel estatal y autonómico.

A nivel estatal tenemos el Decreto 106/2018, de 9 de marzo por el que se regula el **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**, publicado en BOE nº 61 de 10 de marzo de 2018.

A nivel autonómico tenemos:

El Plan de vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, actualmente en vigor y que cubre parte del periodo de vigencia del PMVS de Castilleja de la Cuesta.

Incentivos para el Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía 2017-2020

Subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación

El Plan de vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 establece una serie de programas que se recoge en cuadro en ANEXO.

A nivel local, se proponen las siguientes actuaciones:

- Se articulará un mecanismo por el que se canalice toda la información y asesoramiento para los trámites de obtención de ayudas y acogimiento a los planes tanto locales como autonómicos o estatales.
- **Conveniar con bancos y particulares la puesta a disposición de la vivienda vacía en régimen de alquiler, promocionando y subvencionando el alquiler social.**

De esta forma se pretenden que los bancos pongan a disposición del mercado de alquiler mediante coordinación municipal de gran parte del stock de viviendas que poseen mediante un convenio que les facilite la gestión y al mismo tiempo que posibilite al Ayuntamiento disponer de oferta para alquiler para aquellas personas que lo soliciten y estén inscritas en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida.

De la misma forma se pretende hacer extensible este convenio a los particulares que dispongan de alguna vivienda vacía y que quieran acogerse al programa.

- **Creación de un mecanismo para posibilitar la división y compartición de las viviendas existentes de grandes dimensiones usadas por una o dos personas.**
Orientado fundamentalmente a aquellas personas de la tercera edad que disponen de una vivienda de tamaño excesivo para ellos, que requieran la rehabilitación de un espacio acorde a sus necesidades y que no les importe la segregación de parte de la misma para la puesta a disposición fundamentalmente para jóvenes que busquen su primera vivienda y quieran emanciparse.
- **Realización de una Innovación del Planeamiento General que permita modificar las determinaciones urbanísticas recogidas en el planeamiento vigente en el Sector de El Valle.**

El objeto es posibilitar incrementar la edificabilidad de manera que redunde ésta en el desarrollo de un número determinado de viviendas protegidas especialmente en los suelos de propiedad pública. Estas viviendas se destinarán prioritariamente al colectivo de jóvenes de la localidad, estudiantes y profesionales sanitarios relacionados con el Hospital colindante al sector.

- **Sectorización del Sector de El Morisco dándole una calificación residencial en exclusiva o compatible con terciaria**

De esta forma se pretende que se posibilite la construcción de nuevas viviendas y permita que al menos el 30 % de aprovechamiento residencial que establece la LOUA y el 10 % correspondiente a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento se traduzcan en vivienda protegida.

- Se llevará a cabo un Proyecto de Modificación puntual del PGOU para reforma del articulado de las Normas Urbanísticas relativas a viviendas interiores, al objeto de resolver la demanda vecinal motivada por el reducido rendimiento de las nuevas construcciones en parcelas rectangulares con pequeña fachada y gran superficie, al objeto de permitir la ejecución de viviendas interiores.
- Se ha procedido a llevar a cabo un inventario de los suelos y edificios municipales susceptibles de ser aprovechados para promoción de viviendas protegidas. En base a este inventario se establecerán intervenciones concretas, como pueden ser las que afecten al antiguo matadero municipal y a los antiguos juzgados.
- También se estudiará la posibilidad de aprovechar las parcelas dotacionales sin uso definido que se consideren actualmente innecesarias para destinarlas a la promoción de viviendas protegidas destinadas a colectivos desfavorecidos, potenciando su utilización en régimen de alquiler.

Todas estas actuaciones se llevarán a cabo transversalmente, articulando que la relación de medidas individualizadas se concrete a través de fondos públicos de la administración local, autonómica, estatal o europea, o bien con fondos privados procedentes de convenios con empresas.

Al mismo tiempo se recogen una serie de **actuaciones procedentes del Avance del Nuevo PGOU** orientadas a mejorar la estructura urbana y su habitabilidad favoreciendo la interconexión Norte-Sur (rota por la autovía), y mejorando sustancialmente la movilidad y el disfrute de los espacios públicos urbanos.

Para cada una de las actuaciones previstas se elabora una ficha que se recoge en el anexo correspondiente.